

**KAJIAN YURIDIS GUGATAN PEMBATALAN AKTA PEMINDAHAN
DAN PENYERAHAN HAK ATAS TANAH DENGAN GANTI RUGI
YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS (BERDASARKAN PUTUSAN
MA NOMOR 80/PDT.G/2015/PN.LBP)**

ANANDAR RITONGA

ABSTRACT

Notarial acts have to be authentic evidence when there is a dispute in the Court; they provide legal guarantee, order, and protection for the people who use notaries service.

The objective of the research was to find out legal protection for a notary as public official who draws up deed formally and materially according to law no.30/2004 on notarial fuction and to find out the legal consequence for a notary in drawing up certificates no. 1 and no. 2 on april 2013, based on the rulling of lubuk pakam distric court (putusan MA no.80/Pdt.G/2015/PN.Lbp) in conjunction with law no. 30/2004 on notarial fuction.

Legal protection for a notary which is asked as a witness by investigators, prosecutors, and judges is regulated in article 66 of law no20/2004 on notarial fuction.

Keywords : Legal Protection, Dispute, Deed

I. PENDAHULUAN

Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan suatu hak karena penerima hak tidak memenuhi syarat yang ditetapkan dalam keputusan pemberian hak atau terdapat kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak yang bersangkutan. Namun, pembatalan hak atas tanah pada hakikatnya adalah pembatalan surat keputusan pemberian hak atas tanah dan atau sertifikat sehingga tanah tersebut kembali statusnya menjadi tanah negara. Pembatalan hak atas tanah dapat dikarenakan cacat administrasi dalam penerbitan surat keputusan pemberian hak atas tanah maupun untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Tanpa adanya akta yang disyaratkan menyebabkan tidak mempunyai akibat hukum yang dalam konteks yuridis dogmatis adalah *nonexistent*.¹

¹ Dr. Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, Hal. 375.

Kebatalan atau pembatalan akta Notaris diatur dalam Pasal 84 UUJN. Jika Notaris secara tegas melanggar pasal-pasal tertentu yang menegaskan secara langsung pelanggaran, maka akta tersebut termasuk mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Jika tidak disebutkan dengan tegas dalam pasal lainnya menurut Pasal 84 UUJN, maka termasuk ke dalam akta batal demi hukum. Kebatalan dan Pembatalan akta Notaris meliputi ;

a. Akta Notaris Dapat Dibatalkan.

Syarat-syarat para pihak dalam akta yang tidak memenuhi syarat subyektif Pasal 1320 KUHPdata, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan.

b. Akta Notaris Batal Demi Hukum.

Ketentuan-ketentuan yang tidak disebutkan dengan tegas akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, maka termasuk ke dalam akta Notaris yang batal demi hukum.

c. Akta Notaris Yang Mempunyai Kekuatan Pembuktian Sebagai Akta Di Bawah Tangan.

Akta Notaris yang tidak memenuhi ketentuan Pasal 1869 KUHPdata Pasal-pasal tertentu dalam UUJN yang menyebutkan secara tegas jika dilanggar maka akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

d. Akta Notaris Dibatalkan Oleh Para Pihak Sendiri.

Yang dibatalkan oleh para pihak, baik karena sepakat atau melalui putusan pengadilan , adalah isi akta, karena isi akta merupakan kehendak para pihak.

e. Penilaian Akta Notaris Dengan Asas Praduga Sah.

Penilaian terhadap akta Notaris harus dilakukan dengan Asas Praduga Sah (*Vermoeden van Rechtmatigheid*) atau *Presumptio iustae Causa*, yaitu akta Notaris harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah. Untuk menyatakan atau menilai akta tersebut tidak sah harus dengan gugatan ke pengadilan umum atau pengadilan agama jika berkaitan dengan penerapan hukum Islam, dan harus dibuktikan ketidakabsahan dari aspek lahiriah, formal dan materiil akta Notaris.

Istilah Notaris pada dasarnya berasal dari perkataan "*notarius*" (bahasa Latin), yakni nama yang diberikan pada orang-orang Romawi dimana tugasnya menjalankan pekerjaan menulis pada masa itu. Ada juga pendapat mengatakan bahwa nama "*notaries*" itu berasal dari perkataan "*nota literaria*", berarti tanda (letter merk atau karakter) yang menyatakan sesuatu perkataan.²

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Perubahan atas Undang-Undang Jabatan Notaris disebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta *autentik* dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang ini. Memperhatikan uraian Pasal Undang-Undang Jabatan Notaris, dapat dijelaskan bahwa Notaris adalah:

- a. Pejabat Umum ;
- b. Berwenang Membuat Akta;
- c. *Autentik*;
- d. Dan ditentukan oleh Undang-Undang.³

Pasal 2 *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris* disebutkan bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, selanjutnya dalam Pasal 3 dijelaskan bahwa untuk dapat diangkat menjadi Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, maka harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a) Warga negara Indonesia;
- b) Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c) Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d) Sehat jasmani dan rohani;
- e) Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;
- f) Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam 12 (dua belas) bulan berturut-turut pada

² R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notarial di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta, Rajawali, 1982, hal. 13

³ Lihat Pasal 1 *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*.

- kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan; dan
- g) Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.⁴

II. Metode penelitian

Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.⁵ Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam tesis ini adalah metode pendekatan yuridis normatif,⁶ yaitu dengan meneliti sumber-sumber bacaan yang relevan dengan tema penelitian, meliputi penelitian terhadap asas-asas hukum, sumber-sumber hukum, peraturan perundang-undangan yang bersifat teoritis ilmiah serta dapat menganalisa permasalahan yang dibahas.

Sesuai dengan tujuan penelitian, maka sifat penelitian dalam penulisan tesis ini adalah bersifat deskriptif, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mendiskripsikan atau menggambarkan fakta-fakta yang ada dan menganalisis data yang diperoleh secara sistematis, faktual dan akurat mengenai gugatan pembatalan akta pemindahan dan penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi.

- a. Bahan hukum primer, berupa perundang-undangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan dan peraturan-peraturan lainnya seperti KUHPdata, Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.
- b. Bahan hukum sekunder, baik yang bersumber dari buku-buku, dokumen-dokumen, hasil tulisan berupa tesis dan bahan-bahan yang terkait mengenai gugatan pembatalan akta Notaris yaitu akta pemindahan dan

⁴ Lihat Pasal 2 dan 3 *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*.

⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984, Hal. 43.

⁶ Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, lihat Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995, Hal. 13.

penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi yang dibuat oleh notaris, yang dapat digunakan sebagai acuan dan membantu dalam penelitian.

- c. Bahan hukum tersier atau bahan hukum penunjang yang mencakup bahan yang memberi petunjuk-petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer, sekunder seperti kamus umum, kamus hukum, majalah serta bahan-bahan di luar bidang hukum yang relevan dan dapat dipergunakan untuk melengkapi data yang diperlukan dalam penelitian.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Awal mula kasus terjadinya perselisihan yang mengakibatkan gugatan Penggugat di pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang memohon pembatalan dua akta pemindahan dan penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi nomor 01 dan nomor 02 masing-masing tertanggal 02 april 2013 yang dibuat dihadapan notaris, dimana kasus tersebut berawal mula menurut penggugat yaitu kasus hutang piutang yang menjamin hak atas tanah dan bangunan untuk melakukan pemindahan dan penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi apabila penggugat tidak mampu membayar hutang kepada tergugat I. Dan dalam posisi ini notaris pembuat akta pemindahan dan penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi tersebut sebagai tergugat II, dimana menurut keterangan penggugat di pengadilan ia tidak pernah berkeinginan untuk melakukan pemindahan dan penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi dengan tergugat I, namun tergugat I dan tergugat II telah beritikad buruk kepada penggugat dengan tidak membuat akta jaminan hutang dengan objek tanah tersebut, karena penggugat dalam pengakuannya telah mencicil hutang kepada tergugat I sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari jumlah keseluruhan hutang Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dan objek jaminan hutang bernilai berkisaran Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah).

Dan berdasarkan pengakuan di pengadilan oleh tergugat I atas jawabannya mengenai gugatan penggugat, tergugat I menerangkan bahwa penggugat telah bersedia menyerahkan pemindahan dan penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi di hadapan notaris dengan imbalan penggugat akan memperoleh uang

pinjaman sebesar Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dan menurut keterangan tergugat I tidaklah benar mencicil hutang nya sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tetapi penggugat hanya mencicilnya sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan berdasarkan kesepakatan antara penggugat dan tergugat I bahwasanya sampai batas waktu yang disepakati jika penggugat tidak mampu membayar hutangnya maka tanah dan bangunan yang dikuasai penggugat berdasarkan akta pemindahan dan penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi diserahkan kepada tergugat I, dimana pada waktu itu setelah dilakukan pembuatan akta pemindahan dan penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi dihadapan tergugat II diikuti dengan perjanjian pengakuan hutang antara penggugat dan tergugat I namun inilah yang menjadi alasan penggugat memperkarakan mengenai akta pemindahan dan penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi tersebut. Sedangkan notaris selaku tergugat II menyatakan tidak menyalahi aturan prosedur hukum akta pemindahan dan penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi karena itu kesepakatan kedua belah pihak atas sepengetahuan notaris.

Dari permasalahan tersebut berdasarkan surat keputusan Mahkamah Agung (Putusan Mahkamah Agung Nomor 80/Pdt.G/2015/PN.Lbp) majelis hakim memutuskan pokok permasalahan sebagai berikut, menolak keseluruhan gugatan penggugat dan mengabulkan gugatan penggugat dalam rekonvensi untuk sebahagian yaitu tetap mensahkan akta pemindahan dan penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi, maka majelis hakim berpendapat syarat objektif dan syarat subjektif sebagaimana ditentukan dalam ketentuan pasal 1320 KUHPdata telah terpenuhi dalam perjanjian tersebut, maka dengan itu permohonan gugatan penggugat atas pembatalan akta pemindahan dan penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi tidak dapat dibatalkan karena tidak bisa memenuhi pembuktian berdasarkan pembuktian hukum yang berlaku. Namun dua akta pemindahan dan penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi nomor 01 dan 02 yang dibuat tanggal 02 april 2013 karena berdasarkan dengan alasan bahwasanya objek dari nilai dengan hutang penggugat tidak sesuai, dimana nilai objek dari tanah tersebut lebih tinggi dibandingkan hutang dari penggugat dan hak atas tanah berdasarkan akta

pemindahan dan penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi nomor 01 dan 02 yang dibuat masing-masing pada tanggal 02 april 2013 nilai harganya hampir mencukupi jumlah nilai hutang penggugat sebagaimana yang ditaksirkan didalam peradilan.

A. Analisa Pertimbangan Hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 80/Pdt.G/2015/PN.Lbp

Didalam kasus yang diadili Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tersebut terjadi peristiwa sengketa perjanjian Pengikatan jual beli tanah yang dilakukan dihadapan notaris tidak mengakibatkan hak atas tanah tersebut beralih pada saat itu juga dari tangan pemilik tanah kepada calon pembeli. Hal ini disebabkan karena pengikatan jual beli merupakan perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli melalui akta pejabat Akta Pembuat Akta Tanah (PPAT). Putusan Mahkamah Agung Nomor 80/Pdt.G/2015/PN.Lbp yang menangani sengketa atas nama San tji sebagai penggugat dan Suwandi sebagai Tergugat I serta Theresia Martiana Siahaan, SH, Notaris di Kabupaten Deli Serdang sebagai tergugat II.

Adapun pertimbangan hukumnya sebagai berikut :

- a. Setelah Hakim memeriksa dengan seksama Permohonan para Pemohon dalam permohonannya mendalilkan bahwa mengingat tujuan juridis diletakkannya sita jaminan dalam suatu perkara sebagaimana diatur dalam pasal 227 ayat (1) HIR / 261 ayat (1) RBg dan agar gugatan Penggugat dR/Tergugat dK ini tidak hampa nantinya, maka sita jaminan yang telah diletakkan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) tertanggal 14 Desember 2015 berdasarkan Surat Penetapan No. 05/CB/2015/158/PDT.G/2014/PN-LBP tertanggal 03 Desember 2015, atas tanah tersebut yang terletak di Desa Lubuk Pakam Pekan, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang terhadap 1 (satu) bidang tanah seluasnya 160 M2 (seratus enam puluh meter persegi) dan bangunan Ruko 3 ½ Tingkat (Nomor 3 dari Jalan Sutomo) dan terhadap objek 1 (satu) bidang tanah seluasnya 160 M2 (seratus enam puluh meter persegi) dan bangunan Ruko 3 ½ Tingkat (Nomor 4 dari Jalan Sutomo), sebagaimana yang dialaskan pada sertifikat Hak Milik No.1257/ Lubuk Pakam Pekan

Kecamatan Lubuk Pakam tanggal terbit 12 Juni 2014 atas nama San tji seluas 640 M2, Surat Ukur No. 791/Lubuk Pakam Pekan/2014 tertanggal 04 Juni 2014, haruslah dinyatakan sah dan berharga.

- b. Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat yang memohon untuk menghukum Penggugat untuk menyerahkan dengan baik dan dalam keadaan kosong tanpa ada gangguan dari pihak lain kepada Tergugat I sebidang tanah serta apa yang terdapat diatasnya terutama satu unit bangunan rumah toko 3 ½ Tingkat dengan luas seluruhnya 160 M2 (seratus enam puluh meter bujur sangkar) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Lubuk Pakam, Kelurahan Lubuk Pakam Pekan setempat di kenal dengan Jalan Diponegoro Nomor 3 (tiga) dari jalan Sutomo berikut turutannya dengan batas batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Lisa lebih kurang 4 meter ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Diponegoro lebih kurang 4 meter;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah San Tji lebih kurang 40 meter;
- Sebelah Bar at Berbatasan dengan tanah San Tji lebih kurang 40 meter;

Dan petitum gugatan Penggugat yang memohon untuk menghukum Penggugat untuk menyerahkan dengan baik dan dalam keadaan kosong dan tanpa ada gangguan dari pihak lain kepada Tergugat I sebidang tanah serta diatasnya terdapat bangunan rumah toko 3 ½ Tingkat dengan luas seluruhnya 160 M2 (seratus enam puluh meter bujur sangkar) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Lubuk Pakam, Kelurahan Lubuk Pakam Pekan setempat di kenal dengan Jalan Diponegoro Nomor 4 (empat) dari jalan Sutomo berikut turutannya dengan batas batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Lisa lebih kurang 4 meter ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Diponegoro lebih kurang 4 meter;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah San Tji lebih kurang 40 meter;
- Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah Lisa lebih kurang 40 meter;

oleh karena Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak atas Tanah dengan Ganti Rugi No.01 Tertanggal 2 April 2013 dan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak atas Tanah dengan Ganti Rugi No.02 tertanggal 2 April 2013 sah dan

berkekuatan hukum, maka membawa konsekuensi, objek perkara tersebut harus diserahkan kepada Penggugat, sehingga menurut Majelis Hakim petitum tersebut patutlah untuk dikabulkan.

- c. Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat yang memohon untuk menghukum Penggugat untuk Memecah, Mengoperkan dan Memindahnamakan sebagian dari sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah toko 3 ½ Tingkat yang luasnya 160 M2 (seratus enam puluh meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Lubuk Pakam, Kelurahan Lubuk Pakam Pekan setempat di kenal dengan Jalan Diponegoro Nomor 3 (tiga) dari jalan Sutomo berikut turutannya dengan batas batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Lisa lebih kurang 4 meter ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Diponegoro lebih kurang 4 meter;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah San Tji lebih kurang 40 meter;
- Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah San Tji lebih kurang 40 meter;

Yang merupakan sebahagian dari sebidang tanah seluas 640 M2 (enam ratus empat meter persegi) yang terdaftar pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1257 tertanggal 12 Juni 2014, Kelurahan Lubuk Pakam Pekan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang yang terdaftar atas nama San tji (Penggugat) Kepada Suwandi (Tergugat I) selambat-lambat 1 minggu setelah putusan perkara ini dibacakan oleh Majelis Hakim yang mengadili perkara ini, dan terhadap petitum gugatan Penggugat yang memohon untuk menghukum Penggugat untuk Memecah, Mengoperkan dan Memindahnamakan sebagian dari sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah toko 3 ½ Tingkat yang luasnya 160 M2 (seratus enam puluh meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Lubuk Pakam, Kelurahan Lubuk Pakam Pekan.

- d. Menimbang, bahwa putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) telah diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) RBg jo Pasal 54 Rv. Ketentuan tentang putusan serta merta ini adalah suatu putusan yang bersifat eksepsional dari ketentuan Pasal 195 dan 196 HIR yang

menetapkan suatu putusan hanya dapat dilaksanakan jika telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Sedangkan penerapan dari Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) RBg jo Pasal 54 Rv hanya dapat dijatuhkan dan dilaksanakan jika syarat-syaratnya telah terpenuhi. Disamping itu juga disyaratkan bahwa untuk dapat dikabulkannya suatu putusan serta merta harus didasarkan pada prinsip kehati-hatian agar tidak merugikan salah satu pihak dikemudian hari. Guna pelaksanaan teknis dari putusan serta merta berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) RBg jo Pasal 54 Rv tersebut, dalam praktek pengadilan telah dikeluarkan beberapa Surat Edaran Mahkamah Agung yang mengatur tentang pelaksanaan teknis dari penjatuhan dan pelaksanaan putusan yang bersifat serta merta. Pada saat ini yang dijadikan pedoman dalam praktek pengadilan adalah SEMA No.3 Tahun 2000 dan SEMA No.4 Tahun 2001 :

- e. Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) RBg jo Pasal 54 Rv jo SEMA No.3 Tahun 2000 dalam point ke-4 disebutkan agar tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
 - 1) Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
 - 2) Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
 - 3) Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik.
 - 4) Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
 - 5) Dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.
 - 6) Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan.

7) Pokok gugatan mengenai bezitrecht.

- f. Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka secara juridis, tuntutan Penggugat agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan serta merta dapat dikabulkan. Disamping itu, mengingat pula bahwa sejak gugatan ini diajukan, pihak Tergugat masih terus menguasai tanah terperkara. Keadaan ini menunjukkan adanya itikad tidak baik dari Tergugat dalam menguasai tanah terperkara tersebut.

Dalam pokok perkara, menolak gugatan penggugat seluruhnya ataupun sebagai konvensi, selanjutnya dalam pokok perkara yang isi putusannya sebagai berikut :

1. Menyatakan pemindahan dan penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi No 01 dan 02 Tertanggal 2 April 2013 dari San Tji kepada Suwandi yang diperbuat dihadapan Theresia Martianna Siahaan, Sarjana Hukum, Notaris Kabupaten Deli Serdang berkedudukan di Lubuk Pakam terhadap Sebagian dari sebidang tanah yang statusnya saat ini (saat akte dibuat) masih dikuasai langsung oleh negara seluas lebih kurang 160 m² (seratus enam puluh meter bujur sangkar), terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Lubuk Pakam, Kelurahan Lubuk Pakam Pekan, setempat di kenal sebagai Jalan Diponegoro, Hak atas tanah mana dimiliki dan dikuasai oleh Penggugat atau dalam akte bertindak sebagai pihak pertama adalah berdasarkan akte penyerahan/ganti rugi yang dibuat dibawah tangan, bermaterai cukup, dan telah dilegalisir oleh Camat Kecamatan Lubuk Pakam pada tanggal 09 (sembilan) Juni 2009 (dua ribu sembilan), yang ditaruh dibawah legalisasi No.593/704/2009, berikut segala sesuatu yang ada dan terdapat dan di tanam di atas tanah tersebut yang menurut sifat dan ketentuannya menurut undang undang menjadi bilangannya, tidak ada yang dikecualikan, terutama sekali 2 (satu) unit rumah toko 3 ½ tingkat (tiga setengah tingkat) nomor 3 dan 4 dari Jalan Sutomo berikut turutannya, batas-batas dan ukuran tanah mana menurut keterangan baik Penggugat dan Tergugat I yang bertindak sebagai para pihak dalam akte, telah cukup jelas dan tidak perlu dijelaskan lebih lanjut, dengan harga ganti rugi Rp.650.000.000,- (enam

ratus lima puluh juta rupiah) yang dibuat dihadapan Tergugat II dalam konvensi adalah sah dan berkekuatan hukum, dan Menyatakan bahwa tergugat dalam rekonvensi atau penggugat dalam konvensi telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji.

2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini, dan Menghukum Penggugat untuk menyerahkan dengan baik dan dalam keadaan kosong tanpa ada gangguan dari pihak lain kepada Tergugat I (dr) sebidang tanah serta apa yang terdapat diatasnya terutama satu unit bangunan rumah toko 3 ½ Tingkat dengan luas seluruhnya 160 M2 (seratus enam puluh meter bujur sangkar) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Lubuk Pakam, Kelurahan Lubuk Pakam Pekan setempat di kenal dengan Jalan Diponegoro Nomor 03 dan 04 dari jalan Sutomo berikut turutannya dengan batas batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Lisa lebih kurang 4 meter ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Diponegoro lebih kurang 4 meter;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah San Tji lebih kurang 40 meter;
- Sebelah Bar at Berbatasan dengan tanah San Tji lebih kurang 40 meter;

B. Akibat Hukum Dari Putusan Hakim Atas Gugatan Pembatalan Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung NOMOR 80/Pdt.G/2015/PN.Lbp

Hasil Putusan Mahkamah Agung NOMOR 80/Pdt.G/2015/PN.Lbp Atas Gugatan Pembatalan Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi yaitu mengabulkan gugatan penggugat dalam rekonvensi untuk sebahagian, dan menolak gugagatan dari penggugat untuk selain dan selebihnya. Selain itu putusan Mahkamah Agung NOMOR 80/Pdt.G/2015/PN.Lbp tetap mengesahkan Akte pemindahan dan pemyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi No 01 dan 02 Tertanggal 2 April 2013 dari San Tji kepada Suwandi yang diperbuat dihadapan Theresia Martianna Siahaan,Sarjana Hukum, Notaris Kabupaten Deli Serdang berkedudukan di Lubuk Pakam terhadap Sebagian dari

sebidang tanah yang statusnya saat ini (saat akte dibuat) masih dikuasai langsung oleh negara seluas lebih kurang 160 m² (seratus enam puluh meter bujur sangkar), terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Lubuk Pakam, Kelurahan Lubuk Pakam Pekan, setempat di kenal sebagai Jalan Diponegoro, Hak atas tanah mana dimiliki dan dikuasai oleh Penggugat atau dalam akte bertindak sebagai pihak pertama adalah berdasarkan akte penyerahan/ganti rugi yang dibuat dibawah tangan, bermaterai cukup, dan telah dilegalisir oleh Camat Kecamatan Lubuk Pakam pada tanggal 09 (sembilan) Juni 2009 (dua ribu sembilan), yang ditaruh dibawah legalisasi No.593/704/2009, berikut segala sesuatu yang ada dan terdapat dan di tanam di atas tanah tersebut yang menurut sifat dan ketentuannya menurut undang undang menjadi bilangannya, tidak ada yang dikecualikan, terutama sekali 2 (satu) unit rumah toko 3 ½ tingkat (tiga setengah tingkat) nomor 3 dan 4 dari Jalan Sutomo berikut turutannya, batas-batas dan ukuran tanah mana menurut keterangan baik Penggugat dan Tergugat I yang bertindak sebagai para pihak dalam akte, telah cukup jelas dan tidak perlu dijelaskan lebih lanjut, dengan harga ganti rugi Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) yang dibuat dihadapan Tergugat II dalam konvensi adalah sah dan berkekuatan hukum (Tidak dibatalkannya oleh Pengadilan Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi sebagaimana telah diterangkan sebelumnya/ tetap sah secara hukum).

Dengan adanya putusan Mahkamah Agung NOMOR 80/Pdt.G/2015/PN.Lbp, maka akibat hukum dari gugatan pembatalan akta pemindahan dan penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 80/Pdt.G/2015/PN.Lbp yaitu untuk mengetahui tindakan notaris dalam melaksanakan etika profesi jabatannya dalam pembuatan akta pemindahan dan penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi yang dibuat oleh notaris, dengan, dan untuk memberi kepastian hukum terhadap gugatan terhadap akta pemindahan dan penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi yang dibuat oleh notaris yang digugat melalui Pengadilan Negeri berkaitan dengan akte pemindahan dan penyerahan hak

atas tanah dengan ganti rugi No 01 dan 02 Tertanggal 2 April 2013 . Dari putusan tersebut yaitu semakin menguatkan keabsahan secara hukum sebagai akta autentik yang dibuat oleh notaris sebagaimana tugas dan wewenang yang dimiliki notaris berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.

1. Tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta pemindahan dan penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi yaitu notaris bertanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya harus sesuai dengan prosedur hukum berdasarkan aturan kode etik profesi jabatan notaris yang diatur dalam undang-undang jabatan notaris. Selain itu notaris wajib menjaga kerahasiaan akta-akta yang dibuatnya dan siap menerima sanksi apabila melakukan penyalahgunaan wewenangannya dalam pembuatan akta pemindahan dan penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi.
2. Faktor-faktor penyebab akta pemindahan dan penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi yang dibuat oleh notaries dapat dibatalkan yaitu Karena adanya kesepakatan dari para pihak. Karena syarat batal sebagaimana yang tercantum dalam klausul pengikatan jual beli telah terpenuhi, serta pembatalan oleh pengadilan atas tuntutan dari salah satu pihak yang biasanya salah satu pihak wanprestasi dan unsur perbuatan melawan
3. Akibat hukum dari gugatan pembatalan akta pemindahan dan penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 80/Pdt.G/2015/PN.Lbp yaitu untuk mengetahui tindakan notaris dalam melaksanakan etika profesi jabatannya dalam pembuatan akta pemindahan dan penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi yang dibuat oleh notaris, dengan, dan untuk memberi kepastian hukum terhadap gugatan terhadap akta pemindahan dan penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi yang dibuat oleh notaris yang digugat melalui Pengadilan Negeri berkaitan dengan akte pemindahan dan penyerahan hak atas tanah

dengan ganti rugi No 01 dan 02 Tertanggal 2 April 2013 . Dari putusan tersebut yaitu semakin menguatkan keabsahan secara hukum sebagai akta autentik yang dibuat oleh notaris sebagaimana tugas dan wewenang yang dimiliki notaris berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

B. Saran

1. Hendaknya Kasus Gugatan Pembatalan Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 80/Pdt.G/2015/PN.Lbp memberikan pemahaman dan pembelajaran kepada masyarakat luas jika melakukan tindakan atau perbuatan berdasarkan ketentuan hukum ketika menggunakan jasa notaris, bahwasannya akte notaris tersebut adalah akta autentik yang diakui keabsahaannya secara hukum. Dan harus meminta penjelasan serta saran dari Notaris sebelum melakukan pengikatan diri dalam sebuah perjanjian.
2. Diharapkan seluruh notaris selalu menjaga etika profesi jabatannya dalam melaksanakan tugasnya. Dan kasus Gugatan Pembatalan Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 80/Pdt.G/2015/PN.Lbp ini dapat dijadikan contoh serta pembelajaran bagi notaris apabila mereka telah melakukan prosedur hukum secara benar maka akte yang mereka buat tidak akan pernah dibatalkan oleh pengadilan, serta hal ini dapat menghindarkan notaris dari jeratan hukum akibat perbuatan melawan hukum dan/atau melakukan perbuatan yang merugikan orang lain.
3. Notaris harus selalu bersikap netral dan sebelum membuat akta perjanjian untuk disepakati para pihak khususnya dalam pembuatan Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi diharapkan notaris memberikan keterangan serta penjelasan yang benar serta dapat dimengerti para pihak. Selain itu diharapkan juga memberikan saran sesuai dengan ketentuan hukum guna melindungi kepentingan masing-masing pihak dan/ atau kedua-dua pihak dalam melakukan

pengikatan berdasarkan aturan hukum yang berlaku, dan jika notaris telah kesemua hal tersebut maka tindakan ini dapat mencegah perselisihan antara pihak-pihak yang melakukan pengikatan dalam sebuah perjanjian, khususnya Perjanjian Kesepakatan Pemindahan Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi.

V. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Ghofur, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta.
- AP. Parlindungan. *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Mandar Maju. Bandung, 1993.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004,
- Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: LPHI, 2005).
- Bismar Nasution, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Perbandingan Hukum*, Makalah Fakultas Hukum USU tanggal 18 Februari 2003.
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1977.
- C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil, 1994, *Hukum Perusahaan Indonesia (Aspek Hukum Dalam Bisnis)*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Cet I, Bandung, Nuansa Aulia, 2007.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa Edisi Empat*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008
- Dr. Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008.
- Djumialdji, *Sistem Pembuktian dan Alat-alat Bukti*, Penerbit Mandar Maju, Jakarta, 1995.
- Effendi Perangin. *Hukum Agraria Di Indonesia (suatu telaah dari sudut pandang praktisi hukum)*.1991. cetakan ketiga. Jakarta: Rajawali.

- Effendi Perangin-angin, *Kumpulan Kualiah Pembuatan Akta*, Jakarta, 1991.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2002, *Seri Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Undang - undang)*, Rajawali Pers, Jakarta,
- G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cetakan ke-5, Erlangga, Jakarta, 1999.
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Penerbit PT. Refika Aditama, Bandung, 2009.
- H. Budi Untung, *Visi Global Notaris*, Andi, Yogyakarta, 2002.
- Harry Atma, *Somatie Apabila Terjadi Wanprestasi Dalam Suatu Perjanjian*, Media Sarana Ilmu, jakarta, 2009.
- Habib Adjie, 2013, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Cet. II, PT. Refika Aditama, Bandung.
- Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, Penerbit CV. Mandar Maju, Bandung, 2009.
- Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, 1992,
- Herlien Budiono, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Jaya Gunawan, *Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominaat (Tak Bernama)*, Citra Ilmu, Bandung, 2010.
- John Salindeho. *Masalah Tanah dalam Pembangunan*.1987. Jakarta: Sinar Grafika.
- J.H. Niewenhuis dalam Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, LaksBang Mediatama Yogyakarta bekerjasama dengan kantor advokat Hufron dan Hans Simaela, Surabay, 2008
- J. Satrio, 1996, *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan Bagian 2*, Cet. I, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, (selanjutnya disingkat J. Satrio I).

- J. Satrio, 1995, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku II*, Cet. I, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- J. Satrio, 1999, *Hukum Pribadi Bagian I Persoon Alamiah*, Cet. I, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- imly Asshiddigie, "*Independensi Dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*," Renvoi (3 Juni 2003).
- Koentjaraningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Edisi Ketiga, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1997.
- Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peraihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta, 2001, Jakarta.
- Koeswadjidalam Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center Of Documentation and Studies Of Business Law, Yogyakarta, 2003
- Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi dan Profesi Hukum*, Aneka Ilmu, Semarang, 2003.
- Muchsin, , *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*, (Bandung Refika Aditama, 2007).
- Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2010.
- Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cet.2, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2005, hal. 1
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak, Dari Sudut pandang Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007,.
- M. Solly Lubis (I), *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- Maria S.W. Sumardjono, *Pedoman, Pembuatan Usulan Penelitian*, Gramedia, Yogyakarta, 1989, hal. 12-13 dan Koentjaraningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, PT. Gramedia, Jakarta, 1989.
- Mudakir Iskandar Syah, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Jakarta: Jala Permata Aksara, 2007).
- Paulus Efendi Lotulung, *Perlindungan Hukum Bagi Notaris*, makalah dalam rangka kongres Ikatan Notaris Indonesia, Bandung, Januari, 2003.

- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2005.
- R. Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.
- R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, CV. Rajawali, Jakarta, 1982.
- Ramdan Sutadi, *Hukum Perjanjian (Teori Dan Praktek)*, Bina Ilmu Surabaya, 2011, hal.37.
- R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta ; Pradnya Paramita:2001.
- R.SugondoNotodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia suatu penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993,
- R.SugondoNotodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia suatu penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hal. 44.
- Sumadi Surya Brata, *Metodologi Penelitian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Peran Dan Penggunaan Perpustakaan Di Dalam Penelitian Hukum*, Jakarta : PDHUI, 1979.
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat Serba-Serbi Praktek Notaris*, Jakarta, PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000,
- Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Bale Bandung “Sumur Bandung”, Bandung, 1989.
- Zaidar, *Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*, Medan, Penerbit: Pustaka Bangsa Press, 2006.

A. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan notaris
- Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasa1 1 huruf (1) jo. Pasal 15 ayat (2).

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Pasal 1337 KUHPerdota.

Notaris berkedudukan di daerah Kabupaten atau Kota (Pasal 18 ayat (1) UUJN), dan mempunyai wilayah jabatan provinsi dari tempat kedudukannya (Pasal 18 ayat (2) UUJN).

Kitab Undang-undang Hukum Perdata, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cetakan. 39, Jakarta : Pradnya Paramita, 2008, pasal. 1868.

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.24 Tahun 1997, LN No.59 Tahun 1997, TLN No.3696, Ps. 1 ayat 1.

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN 3746, Ps 1 ayat 1.

B. Internet

www.hukumonline_wikipedia.com

Sumber : Habib Adjie Diposkan oleh www.notaris-tabanan.blogspot.com di 06.03

C. Diklat Kuliah/ Kamus Hukum/ Majalah Hukum

Akta Notaris yang dapat dibatalkan berarti akta tersebut termasuk *ex nunc*, yang berarti

perbuatan dan akibat dari akta tersebut dianggap ada sampai saat dilakukan pembatalan.

Akta Notaris yang batal demi hukum berarti akta tersebut termasuk *ex tunc*, yang berarti perbuatan dan akibat dari akta tersebut dianggap tidak pernah ada (*inexistence*).

Abdul Bari Azed, Kebijakan Penguatan Fungsi Kelembagaan Majelis Pengawas Notaris,

makalah disampaikan dalam acara pembekalan dan penyegaran pengetahuan bagi anggota ikatan notaris indonesia pada kongres INI, tanggal 28 Januari 2009 di Surabaya